

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. O. i K. O. przeciwko P. K., U. K. i M. K. o zapłatę kwoty 60.000 złotych zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nadto Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1.500 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 maja 2016 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...). Umowę sporządzono w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. C.. Przy sporządzaniu aktu sprzedający okazali:

- zaświadczenie wydane przez SM Osiedle (...) w dniu 24 maja 2016 r., z którego wynikało, że U. K. w 4/6 częściach, M. K. w 1/6 części i P. K. w 1/6 części przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Z zaświadczenia tego wynikało również zadłużenie występujące na koncie lokalu;
- postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w dniu 10 stycznia 2006 r. sygn. akt II Ns 1991/05, z którego wynika, że spadek po G. K. na podstawie ustawy nabyli U. K., M. K. i P. K., po 1/3 części.
- zaświadczenie wydane przez Naczelnika I US Ł. z 18 czerwca 2009 r., z którego wynika, iż podatek od spadków i darowizn został w całości zapłacony.

Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 146.000 zł. Wskazały w umowie, że pierwsza część ceny w kwocie 30.000 zł tytułem zadatku została zapłacona przed zawarciem umowy. Druga część ceny w kwocie 116.000 zł miała być zapłacona w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 8 umowy sprzedający zobowiązali się do przedstawienia, na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, wszelkich aktualnych dokumentów koniecznych do jej zawarcia.

Jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony wskazały najpóźniej 25 czerwca 2016 r.

Notariusz poinformował sprzedających, iż powinni donieść dokumenty o zakończeniu postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko nim oraz zaświadczenie ze Spółdzielni, że lokal nie jest już zadłużony. Tego samego dnia, zaraz po otrzymaniu zadatku, pozwani spłacili całe zadłużenie. Sprzedający proponowali pozwany wcześniejsze spotkanie (przed 10 czerwca 2016 r.) w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale powodowie powiedzieli, że teraz nie mają czasu i wyznaczyli spotkanie na 25 czerwca 2016 r., czyli ostatni dzień terminu zawarcia umowy.

Na zaświadczeniu od Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Ł. wskazano, że spadkobiercami ustawowymi, zgodnie z postanowieniem sądu sygn. II Ns 1991/05 zgłoszeni zostali żona U. K. córka M. K. i syn P. K. po 1/3 części każde z nich.

W dniu 25 czerwca 2016 r. strony spotkały się u notariusza P. C. w celu spisania umowy przyrzeczonej. Podczas odczytywania aktu przez notariusza zwrócił on stronom uwagę na często pojawiające się w umowie słowo „kopia”. Okazało się, że na zaświadczeniu ze SM Osiedle (...) w Ł. wskazano, że zaświadczenie to wydano na podstawie kserokopii postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. W dokumentach znajdujących się u notariusza również znajdowała się jedynie kserokopia odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Powód zażądał przedstawienia oryginału odpisu postanowienia. Szukano postanowienia w kancelarii, z kancelarii dzwoniło do sądu, aby dowiedzieć się w jakim terminie można uzyskać odpis, pozwani pojechali do domu szukać oryginału dokumentu, dzwoniło do Spółdzielni Mieszkaniowej z zapytaniem, czy są w posiadaniu tego dokumentu. Czynności te okazały się nieskuteczne. Pozwani postanowili w związku z tym udać się do Urzędu Skarbowego mając nadzieję, iż

Urząd jest w posiadaniu tego dokumentu, skoro w zaświadczeniu powoływał się na niego. Z tego powodu spotkanie przełożono na dzień 30 czerwca 2016 r. Tego samego dnia pozwani złożyli także w sądzie wniosek o wydanie odpisu postanowienia.

Aktem notarialnym z dnia 25 czerwca 2016 r. strony zmieniły umowę przedwstępną, przedłużając termin jej zawarcia z dnia 25 czerwca 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. Pozwani zgodzili się odroczyć spotkanie zaledwie do dnia 30 czerwca 2016 r. z uwagi na naciski ze strony powodów, którzy twierdzili, że jest to ostateczny termin z pewnych względów podatkowych, oraz mając nadzieję, że uda im się odnaleźć oryginał odpisu postanowienia sądu w Urzędzie Skarbowym lub w domu. Strony po telefonie do sądu wiedziały, że uzyskanie odpisu z sądu zajmie około dwóch tygodni, gdyż akta sprawy znajdowały się w archiwum.

W dniu 30 czerwca 2016 r. strony spotkały się u notariusza P. C. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani nie posiadali wówczas jeszcze oryginału postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z zaistniałą sytuacją w dniu 30 czerwca 2016 r. spisano Protokół w formie aktu notarialnego, w którym sprzedający oświadczyli, że nie uzyskali oryginału postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po G. K., pomimo złożenia wniosku o jego wydanie w dniu 23 czerwca 2016 r. Kupujący oświadczyli, że wyrażają zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem obniżenia ceny sprzedaży o 15.000 zł. Sprzedający oświadczyli, że nie wyrażają zgody na takie obniżenie ceny oraz wskazali, że nieuzyskanie oryginału dokumentu (postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku) nie wynika z ich winy. Kupujący oświadczyli, że nieuzyskanie oryginału dokumentu wynika z winy sprzedających i przedstawienie tego oryginału jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powodowie pismem z dnia 1 lipca 2016 r. odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowego lokalu i wezwali pozwanych do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w kwocie 60.000 zł w terminie do dnia 4 lipca 2016 r.

W dniu 4 lipca 2016 r. pozwani uzyskali z sądu odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

W odpowiedzi na wezwanie pozwani odmówili zapłaty kwoty 60.000 zł. wskazując, iż nie dojdzie do skutku umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obiektywnych (braku dokumentu) nie zawinionych przez żadną ze stron. Podtrzymali wolę zawarcia umowy przyrzeczonej i wezwali do jej zawarcia w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Pismem z dnia 25 lipca 2016 r. pozwani wezwali powodów do stawiennictwa we wskazanym terminie w kancelarii Notarialnej P. C. w Ł. celem zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej.

W dniu 5 sierpnia 2016 r. pozwani stawili się w Kancelarii Notarialnej notariusza P. C. celem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, okazując wszystkie wymagane dokumenty oraz ostateczne wezwanie do stawiennictwa skierowane do powodów. Kupujący – K. O. i J. O. nie stawili się na ten termin (który wskazany był przez pozwanych w ich piśmie z dnia 25 lipca 2016 r.) W czasie tego stawiennictwa pozwani okazali notariuszowi zaświadczenie o przysługiwaniu prawa do lokalu pozwanym, w którym nie było już wzmianki o tym, że zaświadczenie to wydane zostało na podstawie kopii postanowienia sądu. Okazano również odpis postanowienia z 10 stycznia 2006 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po G. K..

Pismem z dnia 8 sierpnia 2016 r. pozwani złożyli oświadczenia o odstąpieniu od umowy i oświadczyli, że w związku z tym na podstawie art. 394 § 1 k.c. otrzymany zadatek w kwocie 30.000 zł zachowują. Powód zeznał, iż po dniu 30 czerwca 2016 r. nie był on wraz z żoną zainteresowany kontynuowaniem transakcji zakupu przedmiotowej nieruchomości. Potwierdził, iż na spotkaniu w tym dniu pozwani nadal nie dysponowali oryginałem odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, a gdyby go wówczas mieli, umowa przyrzeczona zostałaby zawarta.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie powodów zasadnym było jedynie częściowo.

Podniósł, że podstawą żądania powodów był art. 394 § 1 k.c., który stanowi, iż zadatek dany przy zawarciu umowy ma takie znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania

terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zachować otrzymany zadatek, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Jeżeli jednak niewykonanie umowy spowodowały okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo odpowiadają obie, zadatek powinien być zwrócony - nie ma wtedy obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 3 k.c.). Sąd Rejonowy uznał, iż nie można powodom stawiać zarzutu, że obawiali się podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 25 czerwca 2017 r. Podjęliby wówczas pewne ryzyko, do czego nie byli zobowiązani. Mieli prawo zażądać od sprzedających przedstawienia prawidłowych dokumentów, w sposób bezsprzeczny potwierdzających ich prawo do lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego takiej sytuacji nie można było uznać za zawinioną przez którąkolwiek ze stron, gdyż kwestia zaświadczenia ze Spółdzielni opartego na kserokopii pojawiła się dopiero przy odczytywaniu aktu notarialnego umowy przyrzeczonej i była trudna do zauważenia nawet dla profesjonalisty. Sąd Rejonowy zważył, że okoliczność, iż pozwani nie zdołali uzyskać odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przed odroczonym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, nie była przez nich zawiniona. Godząc się na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej obie strony niejako uznały, że fakt istnienia nieprawidłowego zaświadczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej jest pewną okolicznością obiektywną i nie można za to winić żadnej ze stron, skoro nawet sam notariusz zauważył to dopiero po dokładnym wczycaniu się w treść zaświadczenia.

Ustalono, że wystarczy donieść oryginalny odpis postanowienia spadkowego, wówczas dokument ten łącznie z nie do końca prawidłowo wystawionym zaświadczeniem ze Spółdzielni, będzie wystarczającym dowodem potwierdzającym istnienie prawa do lokalu. Pozwani dochowali należytej staranności w celu uzyskania tego dokumentu – zrobili wszystko co było w ich mocy: przeszukali dokumenty w domu, zwrócili się do Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...), do Urzędu Skarbowego, i tego samego dnia złożyli w sądzie wnioski o wydanie odpisu postanowienia. W ocenie Sądu Rejonowego trudno było stwierdzić, aby istniały jeszcze jakieś możliwości działań, które pozwani mogliby podjąć, aby uzyskać rzeczony dokument. Można zatem stwierdzić, że nie ponoszą oni winy za nieuzyskanie dokumentu do dnia 30 czerwca 2017 r. Termin ten był obiektywnie zbyt krótki i niemożliwy do zachowania. Konkludując Sąd Rejonowy zważył, iż pozwanym nie można postawić zarzutu winy w niedostarczeniu dokumentu, zaś powodom nie można postawić zarzutu, że nie chcieli zawrzeć umowy po dniu 30 czerwca 2016 r. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że niewykonanie umowy przyrzeczonej spowodowały okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo odpowiadają obie. Zadatek zatem powinien być zwrócony powodom i nie ma obowiązku po stronie pozwanych zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony procesu.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że na skutek niedojścia do zawarcia umowy w terminie 30 czerwca 2016 roku umowa przestała wiązać powodów, podczas gdy upływ terminu skutkowało powstaniem po stronie powodów roszczenia o jej zawarcie a nie rozwiązaniem umowy. W konsekwencji odstąpienie powodów od umowy było przez nich zawinione, gdyż było wyłącznie wynikiem zmiany przez nich planów co do zawarcia umowy, co powinno skutkować przepadkiem zadatku;

2) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego, prowadzącą do ustalenia, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek okoliczności za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, podczas, gdy w okolicznościach sprawy, przy zastosowaniu zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego należy ustalić, że powodowie swoim zachowaniem doprowadzili do tego, że do zawarcia umowy nie doszło, gdyż wykorzystali pretekst w postaci braku jednego z dokumentów do uchylenia się od zawarcia umowy, na której przestało im zależeć z powodu zmiany planów, a także pominięcie części dokumentów załączonych do pisma powodów z dnia 9 marca 2017 roku, które wraz z nowymi dowodami wskazują na rzeczywisty zamiar powodów, tj. chęć uchylenia się od zawarcia umowy z pozwanymi bowiem utracili oni zainteresowanie mieszkaniem pozwanych.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obydwie instancje.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Zarzucili wyrokowi:

1. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek nieuwzględnienia całego zeznania notariusza P. C. złożonego na rozprawie w dniu 2 marca 2017 roku oraz dokonaniu ustaleń faktycznych w oparciu o dowody z przesłuchania pozwanych oraz zeznania świadka A. B., mimo, że nie było do tego dostatecznych podstaw, w wyniku czego Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani nie ponoszą winy za niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 24 maja 2016 roku;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 394 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, iż powodom nie należy się zwrot zadatku w podwójnej wysokości z powodu braku winy pozwanych w niewykonaniu umowy przedwstępnej, mimo że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek ich niedbalstwa.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wnieśli o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez uwzględnienie powództwa w całości i obciążenie pozwanych kosztami postępowania w I instancji w pełnej wysokości;
- 2) zasądzenie solidarnie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obydwie apelacje są bezzasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Na wstępie dalszych rozważań należy wskazać, że Sąd Okręgowy co do zasady podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I Instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Ustalony stan faktyczny wymaga jednakże jednej modyfikacji. Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2016 roku oraz w pełni ze sobą korespondujących zeznań pozwanej M. K. (k. 126) i świadka A. B. (k. 97v) wniosek o wydanie odpisu postanowienia spadkowego pozwani złożyli do sądu już w dniu 23 czerwca 2016 roku, a nie w dniu 25 czerwca 2016 roku. W tym zakresie argumentacja strony powodowej zasługuje na akceptację. Fakt ten jednakże nie wpływa na ocenę przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej i zawinienia w tym względzie strony pozwanej.

Idąc dalej, chybione są zarzuty strony powodowej oraz strony pozwanej dotyczące naruszenia przez Sąd I Instancji przepisu art. 233 k.p.c., polegające na dokonaniu przez tenże sąd oceny dowodów z przekroczeniem zasady swobodnej ich oceny.

Określone w tym przepisie granice swobodnej oceny dowodów może naruszać tylko dowolna ocena zebranego materiału, brak wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów lub ich ocena sprzeczna z zasadami logicznego powiązania wniosków z ustalonym stanem faktycznym lub doświadczeniem życiowym (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 lutego 1999 r., II UKN 459/98 - OSNAPiUS 2000/6/252; z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 - OSNAPiUS 2000/19/732; z dnia 10 listopada 1999 r., I PKN 361/99 - OSNAPiUS 2001/7/216 oraz z dnia 16 kwietnia 2002 r., V CKN 1446/00 - LEX nr 55167). Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie powinna odpowiadać regułom logicznego myślenia wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego będące wyznacznikiem granic dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich przydatności w konkretnej sytuacji. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. Nie jest wystarczająca sama polemika wyprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 - LEX nr 56906; z dnia 20 stycznia 2005 r., I UK 137/04).

Art. 233 § 1 k.p.c. statuujący zasadę swobodnej oceny dowodów stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Naruszenie tego przepisu może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że wiarygodności i mocy dowodowej jest pozbawiony. Prawidłowe postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnych zasad, które sąd naruszył i dowodów, przy ocenie których do naruszenia takiego doszło.

Sąd Rejonowy poddał ocenie wszystkie przeprowadzone dowody, ich wiarygodność i moc dowodową ocenił bez naruszenia obowiązujących w tym zakresie zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Oznacza to, że przedstawione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą być uznane za trafne. Apelacje nie wykazały w żaden sposób uchybień w rozumowaniu Sądu Rejonowego, czyniących dokonaną ocenę dowodów nieprawidłową.

Przy czym o bezzasadności tych zarzutów stawianych przez strony przesądza już to, że powyższe zarzuty, tak jak sformułowały je strony, nie odnoszą się w ogóle do prawa procesowego, w szczególności do art. 233 k.p.c., albowiem przyjęcie zawinienia którejs z stron procesu stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów. W związku z tym powyższe zarzuty odnoszą się i zawierają w innych zarzutach wskazanych przez apelujących, to jest w zarzutach naruszenia prawa materialnego.

Odnosząc się do kwestii szczegółowych podniesionych w zarzutach apelacji wskazać należy, że w szczególności za uwzględnienie nie zasługiwał zarzut strony powodowej dotyczący rzekomej niewiarygodności zeznań pozwanych oraz świadka A. B.. Sąd I Instancji zasadnie wskazał na zbieżność wniosków płynących z tych źródeł dowodowych. Prawdą jest twierdzenie strony powodowej, iż fakt złożenia oryginału postanowienia u notariusza przy podpisaniu umowy przedwstępnej i później przy podpisywaniu umowy przyrzeczonej pozostaje w sprzeczności z treścią zaświadczenia ze Spółdzielni, w którym wskazano, iż wydano je na podstawie kserokopii. Twierdzenie to nie ma jednakże rozstrzygającego znaczenia. Istotą sporu między stronami nie była bowiem kwestia tego, czy postanowienie zostało przedłożone w oryginale ale kwestia wiedzy obu stron i notariusza w tym zakresie. Sam fakt, iż w treści zaświadczenia wskazano, iż wydano je na podstawie kserokopii postanowienia, nie implikuje konstatacji, że pozwani wiedzieli, że dysponują i posługują się jedynie kserokopią postanowienia. Należy zwrócić uwagę na dość wierny, kolorowy charakter kopii. Na pełną aprobatę zasługuje ustalenie Sądu I instancji, iż wskazania doświadczenia życiowego pozwalają na przyjęcie twierdzenia, że pozwani dysponowali w istocie kopią postanowienia, nie uświadamiali sobie jednakże tego faktu z uwagi na wierny charakter kopii oraz nie wczytali się w treść zaświadczenia. Przede wszystkim zauważyć należy, iż problem ten umknął początkowo również profesjonalście w osobie notariusza sporządzającego obie umowy. Wreszcie należy zgodzić się z oceną Sądu I Instancji, że kwestią pozbawioną znaczenia dla oceny wiarygodności w/w źródeł dowodowych pozostaje kwestia osoby, która odmówiła podpisania umowy przyrzeczonej – czy był to notariusz, pozwany czy obie te osoby. Bezsprzecznym pozostaje, iż to właśnie strona powodowa odmówiła podpisania umowy sprzedaży bez przedłożenia oryginału odpisu postanowienia spadkowego.

W przedmiotowej sprawie za chybiony należy również uznać zarzut strony pozwanej, iż Sąd I Instancji dopuścił się obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przy ustaleniu daty, w której notariusz, przed którym zawarto umowę przedwstępną i przed którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, przekazał pozwany informację o konieczności doniesienia oryginału odpisu postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku, stanowiącego podstawę nabycia przez pozwanych ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu przy ulicy (...) w Ł., z uwagi na przedłożenie dotychczas jedynie kserokopii tegoż postanowienia.

Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zeznania pozwanej M. K., że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tj. w dniu 24 maja 2016 r. notariusz poinformował pozwanych, iż powinni donieść (jedynie) dokumenty o zakończeniu postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko nim oraz zaświadczenie ze Spółdzielni, że lokal nie jest już zadłużony. Ustalenie to koresponduje nie tylko z treścią zeznań pozwanej M. K. ale także z treścią samej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, w której § 2 pkt 2 wskazano, iż pozwani przedłożyli notariuszowi postanowienie spadkowe a nie jego kserokopię. W powoływanych przez stronę powodową zeznaniach notariusza tkwi zasadnicza sprzeczność. Z jednej strony notariusz zeznał, że zapamiętał, iż przy podpisywaniu umowy przedwstępnej przedłożona została kserokopia postanowienia spadkowego (wystarczająca dla umowy przedwstępnej) i poinformował powodów o konieczności przedłożenia oryginału odpisu postanowienia na potrzeby zawarcia umowy przyrzeczonej. Z drugiej strony notariusz zeznał, że nie pamięta szczegółów transakcji umowy przedwstępnej, przyczyn przedłużenia terminu z 25 na 30 czerwca 2016 roku oraz kwestii, dlaczego w treści umowy przedwstępnej nie zawarł wskazania, iż przedłożono mu kserokopię postanowienia a nie oryginał odpisu. Ponadto notariusz wyraźnie zeznał, że w dniu podpisania umowy przyrzeczonej tj. w dniu 25 czerwca 2016 roku zorientował się, że oświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) z dnia 24 maja 2016 roku opiera się na kserokopii. Dopiero wówczas notariusz odmówił podpisania umowy przyrzeczonej. Należy podkreślić, iż zaświadczeniem tym notariusz dysponował już w chwili podpisania umowy przedwstępnej. Skoro notariusz zdawał sobie sprawę z niedysponowania oryginałem odpisu postanowienia spadkowego (i o tym fakcie informował pozwanych), to jego naturalną reakcją przy podpisywaniu umowy przyrzeczonej powinno być w pierwszej kolejności żądanie od pozwanych tegoż oryginału a nie przystąpienie do podpisania umowy przyrzeczonej, w trakcie którego dopiero pośrednio (w oparciu o zaświadczenie) ustalono, iż odpis postanowienia nie został przedłożony. Z tych względów nie sposób przyjąć, aby ustalenie Sądu I Instancji w tym zakresie naruszało zasady prawidłowego rozumowania czy wskazania doświadczenia życiowego.

Oceny tej nie zmienia również fakt, iż pozwani złożyli wniosek o wydanie odpisu postanowienia spadkowego w dniu 23 czerwca 2016 roku – 2 dni przed terminem podpisania umowy przyrzeczonej. Pozwani oraz świadek A. B. zgodnie

zeznawali, iż początkowo byli przeświadczeni, że przy podpisywaniu umowy przedwstępnej przedłożyli oryginał odpisu postanowienia spadkowego. Przedłożone dokumenty zostały odebrane od notariusza i złożone następnie przed podpisaniem umowy sprzedaży. Dopiero w dniu 23 czerwca 2016 roku notariusz sygnalizował świadkowi A. B., że dysponuje jedynie kserokopią postanowienia spadkowego. Świadek A. B. była w trakcie rozmowy z notariuszem przekonana, iż został mu przedłożony oryginał odpisu postanowienia. Niemniej pozwani złożyli w dniu 23 czerwca 2016 roku wniosek o wydanie odpisu postanowienia spadkowego. Dopiero w dniu podpisania umowy sprzedaży, tj. w dniu 25 czerwca 2016 roku, notariusz stwierdził ostatecznie, że nie dysponuje oryginałem postanowienia a jedynie jego kserokopią. Ustalenie to poczynione miało być na podstawie treści zaświadczenia ze Spółdzielni a nie na podstawie zapytania pozwanych wprost czy przynieśli ze sobą oryginał odpisu postanowienia.

Nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

W ocenie skarżących błędy w ustaleniach faktycznych, których zresztą Sąd Okręgowy nie stwierdza, doprowadzić miały do obrazy przepisów prawa materialnego w postaci art. 394 § 1 i 3 k.c..

Prawidłowo bowiem Sąd Rejonowy przyjął, że w realiach przedmiotowej sprawy odpowiedzialności za nie dojście do skutku umowy przedwstępnej nie ponosili pozwani i nie ponosili jej również powodowie. Do zarzuczonego naruszenia przepisów prawa materialnego nie doszło.

Zdaniem strony pozwanej okoliczności wskazane w powyższych przepisach, muszą wynikać z obiektywnej niemożności zawarcia umowy, nie zaś z formalnego braku dokumentu, który łatwo było uzyskać w nieodległej perspektywie czasowej – o którym to fakcie obie strony wiedziały. Osiągnięcie wspólnego celu umowy, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej, wymaga współdziałania stron i ich gotowości do dalszego kontraktowania. Z kolei o uchyleniu się od zawarcia umowy przyrzeczonej można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w sytuacji świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Uchylenie się od zawarcia umowy oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, natomiast tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisać uchylenia się od zawarcia umowy.

Przede wszystkim podkreślić należy, iż na pełną aprobatę zasługuje stanowisko Sądu Instancji, zgodnie z którym powodowie mieli prawo nie zgadzać się na dalsze przedłużanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, co wynika z autonomii ich woli. Z całą pewnością nie na powodach ciążył obowiązek dostarczenia do notariusza oryginału odpisu postanowienia, stanowiącego dowód nabycia ograniczonego prawa rzeczowego do w/w lokalu – trudno też czynić powodom (analogicznie do pozwanych) jakikolwiek zarzut, iż na tak późnym etapie doszło do ustalenia, że złożony dokument – wymagany do zawarcia umowy – jest jedynie kserokopią.

W § 6 pkt 3 umowy przedwstępnej wskazano konkretny termin (tj. dzień 25 czerwca 2016 roku) zawarcia umowy przyrzeczonej, określony zgodnie z wolą a więc i interesem powodów. Strona powodowa miała pełne prawo oczekiwać, że we wskazanym dniu dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Już w dniu 25 czerwca 2016 roku powodowie mogli odstąpić od dalszego kontraktowania ze stroną pozwaną. Wolność kontraktowania polega m.in. na swobodnym podjęciu decyzji co do zawarcia umowy. W niniejszej sprawie powodowie, z uwagi na upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie z ich winy, nie mieli prawnego obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Argumenty strony pozwanej, dotyczące przedłużenia terminu o „niewykonalny” jeśli chodzi o uzyskanie oryginału dokumentu postanowienia termin 5 dni, nie zasługują na podzielenie.

Niezasadnym okazał się również zarzut strony pozwanej dotyczący naruszenia przepisów art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że na skutek niedojścia do zawarcia umowy w terminie 30 czerwca 2016 roku umowa przestała wiązać powodów, podczas gdy upływ terminu skutkowało powstaniem roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej a nie roszczenia o rozwiązanie umowy przedwstępnej (skoro umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej).

Należy zaznaczyć, iż rozumienie w/w przepisów prawa materialnego, określone przez stronę pozwaną, jest na gruncie wykładni językowej dopuszczalne. Z drugiej strony na gruncie wykładni językowej możliwe jest rozumienie w/w przepisów prawa materialnego w ten sposób, że strona powodowa dysponowała oboma roszczeniami: a) roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej (skoro umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej – art. 390 § 2 k.c.) oraz b) zachowanym roszczeniem o rozwiązanie umowy przedwstępnej (art. 394 § 1 k.c.).

Z uwagi na niekonkluzywność efektów wykładni językowej należy zastosować dyrektywy wykładni systemowej. Do dedukcyjnych dyrektyw sensu języka prawnego, stosowanych na gruncie systemowej wykładni prawa, należy m.in. quasilogiczny argument a fortiori, którego mechanizm można byłoby opisać za pomocą formuły „Jeżeli x, to tym bardziej y” (por. J. Wróblewski Zagadnienia wykładni prawa ludowego, Warszawa 1959, s. 304-309; L. Morawski, Zasady Wykładni Prawa, Toruń 2006, s. 219) Jedną z odmian w/w argumentu jest argument a maiori ad minus, którego mechanizm można byłoby z kolei opisać formułą „jeżeli nakazano lub dozwolono czynić coś więcej, to tym bardziej nakazano lub dozwolono czynić coś mniej”.

Należy zauważyć, że uprawnienie określone w art. 390 § 2 k.c., dotyczące możliwości domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej, stanowi roszczenie dalej idące niż uprawnienie określone w art. 394 § 1 k.c., dotyczące jedynie możliwości domagania się rozwiązania umowy przedwstępnej. Z tego względu – stosując argument a maiori ad minus – należy przyjąć, że skoro powodowie mogli domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej (skoro umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej) to tym bardziej uprawnieni byli do rozwiązania łączącej ich z pozwanymi umowy przedwstępnej.

Wykładnia systemowa czyni bezzasadnym zarzut strony pozwanej dotyczący naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c..

Biorąc powyższe pod uwagę obie apelacje podlegały oddaleniu z mocy przepisu art. 385 k.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami.